

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

Titular - Ronaldo Moreira de Oliveira

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 24001 - Reprodução	FICHA: 1	DATA: 06/11/1990
----------------------------------	-------------	---------------------

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2EF

FLS. 051

Matrícula: 24.001

Data: 06 de novembro de 1990

IMÓVEL:

Área de terras com 1.900,00m². (hum mil e novecentos metros quadrados), desmembrada de uma outra objeto da Matrícula nº 23.995 deste Livro, a qual assim se descreve e caracteriza: Com 30,00m. (trinta metros) de frente para a Estrada de Santa Cruz; com 80,00m. (oitenta metros) de extensão de um lado, confrontando com os lotes 13 e 26; com 60,00m. (sessenta metros) de extensão de outro lado, confrontando com o lote 16 e parte do lote 23; com 5,00m. (cinco metros) de frente para a Rua Honduras; com 20,00m. (vinte metros) na confrontação com a outra área desmembrada e daí, em linha reta, segue 25,00m. (vinte e cinco metros) até encontrar a lote 21, confrontando essa linha com a área desmembrada de 500,00m². - A presente Matrícula é feita mediante requerimento do proprietário ANTONIO MARTINS PEREIRA, contendo planta aprovada pela Prefeitura Municipal desta Cidade, em 01.11.1990, Processo nº 3984-90. Itaguaí, 06 de novembro de 1990. O Oficial:

R.01-Por escritura de compra e venda lavrada pelo cartório do 3º Ofício desta

Comarca no livro 166 as fls. 133 ato 67 em 09.02.96; ANTONIO MARTINS PEREIRA, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro, residente a Rua Honduras nº10, Jardim América nesta cidade, portador da carteira de Identidade RG.39 304-D exp. pelo CREA/SP em - e CIC 673 800 348/04 vende o imóvel objeto da presente matrícula a SIMONE RIBEIRO MARINHO PACHECO, brasileira, do lar, casada com JOAQUIM MARTINIANO PACHECO, pelo regime da Separação de bens, residente e domiciliada a Rua:Amélia Louzada 320 Centro Itaguaí, RJ, portadora a Carteira de Identidade rg. nº 07957862-1 do IFP de 14.05.86 - e CIC Nº891 388 987/04, pelo preço de R\$ 3.000,00 (TRES MIL REAIS). Itaguaí, 13 de fevereiro de 1996. Eu, (MARILU MOREIRA) Matr. 06/2830 Titular de 1ª categoria, responsável pelo expediente, autografei e assino.

R. 02 - COMPRA E VENDA - Por escritura pública de compra e venda lavrada pelo Cartório do 1º Ofício desta Comarca, no livro 367, às fls. 100, ato nº 037, datada de 16 de /// abril de 1999, SIMONE RIBEIRO MARINHO PACHECO, brasileira, do lar, portadora da CI nº 07957862-1 do IFP/RJ e inscrita no CPF nº 981.388.987-04, neste ato assistida por seu marido JOAQUIM MARTINIANO PACHECO, brasileiro, agropecuarista, CI nº 06042532-9 do IFP RJ, e inscrito no CPF sob o nº 604.914.697-72, casados pelo regime da separação de bens residentes na Cidade de Catalão, Estado de Goiás, na Rua Nassim Agel, nº 264, Bairro / Nossa Senhora de Fátima; VENDE o imóvel objeto da presente matrícula a PLÍNIO JOSÉ PASSERI, brasileiro, autônomo, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com TIRA TAKAYAMA PASSERI, portador da identidade RG nº 6.777.635 expedida em 10.08.76 pela SSP /SP e inscrito no CIC(MF) sob o nº 839.544.228-91, residente na Rua Benito Juarez, nº/ 20, Itaguaí, Rio de Janeiro. VALOR DA VENDA R\$20.000,00 (vinte mil reais). Itaguaí, 12 de maio de 1999. Eu, (MARILU MOREIRA) MATR. 06/2830, responsável pelo expediente, autografei e assino. Emol. R\$259,44 - Tab. VI-I.

RJM24001 (COMPRA E VENDA)

Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário, nº 1.444.0622128-9, de 22 de julho de 2014, PLÍNIO JOSE PASSERI, brasileiro, administrador, portador da CI nº 6.777.635, da SSP/SP, de 10/08/1976, CPF nº 839.544.228-91, e sua mulher TIRA TAKAYAMA PASSERI, brasileira, professora, portadora da CI nº 03.992.708-2, do IFP/RJ, de 01/10/1986, CPF nº 392.381.727-49, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, conforme consta na Certidão de Casamento lavrada pelo Cartório do Registro Civil desta Comarca, no livro B-14, fls. 10 e verso, termo nº 3.633, registro de 15/03/1986, residentes e domiciliados na Rua Antonio Gregório da Silva, nº 20, Parque Paraíso, Itaguaí, RJ, VENDERAM o imóvel objeto da presente matrícula a LUCINDO EMANUEL ELLER, brasileiro, empresário, portador da CI nº MG-6.262.276, da SSP/MG, de 01/11/2011, CPF nº 005.619.886-04, e sua mulher RENATA KARYNE DO VALLE CORDEIRO ELLER,

Continua no verso. . .

24.001

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

Titular - Ronaldo Moreira de Oliveira

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 24001 - Reprodução	FICHA: 1v	DATA: 20/08/2014
----------------------------------	--------------	---------------------

brasileira, empresária, portadora da CI nº MG-10.172.892 do Instituto da SSP/MG, de 01/11/2011, CPF nº 071.466.176-70, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 20/05/1995, residentes e domiciliados na Rua Santo Antonio, nº 68, Monte Serrat, Itaguaí, RJ, pelo preço de R\$927.000,00 (novecentos e vinte e sete mil reais), pago da seguinte forma: R\$127.000,00 com recursos próprios, e R\$800.000,00 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, com alienação fiduciária em garantia. Avaliação Fiscal R\$927.000,00. ITBI recolhido pela guia nº 01006499. Inscrição Municipal 21565. Consultas de Informação junto à Corregedoria Geral de Justiça com natureza de escrituras de Inventário, Partilha, Separação Consensual e Divórcio Consensual de nº 0156614082038184, 0156614082030388, e quanto a indisponibilidade de bens de nº 0156614082054627, 0156614082046651, não constando qualquer registro de indisponibilidade de bens contra o nome dos vendedores. Protocolo nº 44357, fls. 101, do livro 1-B, de 22/07/2014. Itaguaí, 20 de agosto de 2014. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. EMOL.: R\$1.957,06. FETJ: R\$391,41. FUNDPERJ: R\$97,85. FUNDPERI: R\$97,85. FUNDARPEN: R\$78,28. MÚTUA + ACOTERJ: R\$11,49. GRATUITOS/PMCMV: R\$38,36. TOTAL: R\$2.672,30.fms/ceg. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EAIP 43061 MXU.**

Ronaldo Moreira de Oliveira
Titular do 2.º Ofício
Matr. 90/021
ITAGUAÍ - RJ

R4M24001 (ALIENACÃO FIDUCIÁRIA)

Pelo contrato acima citado, os proprietários, LUCINDO EMANUEL ELLER e sua mulher RENATA KARYNE DO VALLE CORDEIRO ELLER, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$927.000,00, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por Wilson Nicolau de Medeiros Chaves, conforme subestabelecimento lavrado pelo 3º Ofício de Justiça, de Duque de Caxias, RJ, no livro 183, fls. 137/139, em 08/05/2013, oriundo do mandato lavrado pelo 2º Tabelião de Notas e Protesto, de Brasília, DF, no livro 2.878, fls. 173/174, em 02/06/2011, em garantia do empréstimo no valor de R\$800.000,00, ficando constituída, por este registro, a propriedade fiduciária do imóvel, sendo credor fiduciário a CAIXA, devendo o empréstimo ser pago em 420 prestações mensais e sucessivas, à taxa anual de juros, nominal: 8,8334, efetiva 9,2000, a ser amortizado pelo sistema SAC, com a prestação inicial de R\$7.980,88, vencível em 22 de agosto de 2014. Valor da Garantia Fiduciária R\$927.000,00. Segundo os demais termos, cláusulas e condições do supracitado contrato. Protocolo nº 44357, fls. 101, do livro 1-B, de 22/07/2014. Itaguaí, 20 de agosto de 2014. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. EMOL.: R\$1.921,17. FETJ: R\$384,23. FUNDPERJ: R\$96,01. FUNDPERI: R\$96,01. FUNDARPEN: R\$76,84. MÚTUA + ACOTERJ: R\$11,49. GRATUITOS/PMCMV: R\$38,36. TOTAL: R\$2.624,19.fms/ceg. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EAIP 43062 KND.**

Ronaldo Moreira de Oliveira
Titular do 2.º Ofício
Matr. 90/021
ITAGUAÍ - RJ

AV5M24001 (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO)

Noz termos do artigo 18, parágrafo 5º da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004, procede-se esta averbação para constar que foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Cartular nº 1.444.0622128-9, série 0714, de 22/07/2014, tendo como instituição custodiante a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, representada por representada por Wilson Nicolau de Medeiros Chaves, conforme subestabelecimento lavrado pelo Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias, RJ, no livro 183, fls. 137/139, em 08/05/2013, oriundo do mandato lavrado pelo 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, DF, no livro 2878, fls. 173/174, em 02/06/2011. Protocolo nº 44357, fls. 101, do livro 1-B, de 22/07/2014. Itaguaí, 20 de agosto de 2014. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. EMOL.: Isento de Custas.fms/ceg. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EAIP 43063 DCJ.**

Ronaldo Moreira de Oliveira
Titular do 2.º Ofício
Matr. 90/021
ITAGUAÍ - RJ

MATRÍCULA Nº 24.001, FLS. 051 DO LIVRO 2-BF, REPRODUZIDA EM CONFORMIDADE COM O ARTIGO 173, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI 6015/73 E ARTIGO 1.133, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO DE NORMAS DA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DESTE ESTADO - PARTE EXTRAJUDICIAL. Itaguaí, 27 de maio de 2024. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021.

Continua na Ficha: 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO
Titular - Ronaldo Moreira de Oliveira
LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 24001 - Reprodução	FICHA: 2	DATA: 12/02/2025
---	--------------------	----------------------------

AV6M24001 (INDISPONIBILIDADE)

Nos termos do processo nº 50382138820184025101, em trâmite na 7ª Vara Federal do Rio de Janeiro, Tribunal Regional Federal da 2ª Região, RJ, figurando como ré **RENATA KARYNE DO VALLE CORDEIRO ELLER**, CPF nº 071.466.176-70, averbo a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, conforme consta na consulta da Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB). Itaguaí, 12 de fevereiro de 2025. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. ryok/agbs.

Bel. Ronaldo Moreira de Oliveira
 Titular do 2º Ofício
 Matr.: 90/021
 ITAGUAÍ - RJ

AV7M24001 (RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA)

Averbo o resultado **NEGATIVO** das intimações dos devedores fiduciários **LUCINDO EMANUEL ELLER e RENATA KARYNE DO VALLE CORDEIRO ELLER**, conforme certidões do RTD prenotações nºs 41.699 e 41.700, registradas sob os nºs 37.325 e 37.326, em 16/07/2025, desta Serventia (não localizados). Averbo ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 03, 04, e 05/09/2025, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**. Base de Cálculo R\$43.569,27. Protocolo nº 62343, fls. 140v, do livro 1-C, de 17/06/2025. Itaguaí, 06 de novembro de 2025. Dou fé. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSTAS R\$560,11. lbg/agbs/ryok. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEXB 42631 UAO. Consulte** <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

Bel. Renata Suzuki de Oliveira Soares
 Substituta do Titular
 Matr. 94/11.848 - CGJ/RJ
 2º Ofício de Itaguaí - RJ

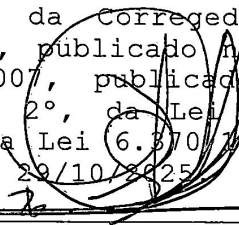
R8M24001 (PENHORA)

De acordo com Mandado nº 510016963772, de 13 de agosto de 2025, expedido por ordem do MM. Juiz Federal Dr. Rodrigo Vasconcellos Pinto, e Despacho/Decisão, assinado eletronicamente em 08 de agosto de 2025, pelo MM. Juiz Federal Substituto na Titularidade Plena, Dr. Márcio Santoro Rocha, nos autos do procedimento de Execução Fiscal nº 5000327-45.2024.4.02.5101/RJ, da 11ª Vara Federal de Execução Fiscal da Comarca da Capital deste Estado, em que são partes: **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**, como exequente, **NECAUTO LOCAÇÕES E TRANSPORTES LIMITADA e RENATA KARYNE DO VALLE CORDEIRO ELLER**, como executados, registro a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor do Débito: R\$56.572,72, R\$214.667,79, R\$42.933,45, R\$128.800,69, R\$322.002,10, R\$4.380.040,50, R\$536.670,16 e R\$429.336,16. Para este registro

Continua no verso...

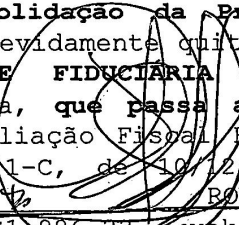
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO
Titular - Ronaldo Moreira de Oliveira
LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 24001 - Reprodução	FICHA: 2v	DATA: 12/11/2025
---	---------------------	----------------------------

não foram recolhidos emolumentos, porém, a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme decisão normativa da Corregedoria Geral de Justiça, no processo nº 29.682/97, publicado no D.O. de 09/07/1997, respeitado o aviso nº 370/2007, publicado no D.O. em 05/07/2007, e artigo 38, parágrafo 2º, da Lei Estadual nº 3.350 de 29/12/1999, com a redação da Lei 6.370/12. Protocolo nº 63346, fls. 153, do livro 1-C, de 29/10/2025. Itaguaí, 12 de novembro de 2025. O OFICIAL  RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEXB 42740 MBG. Consulte em** <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

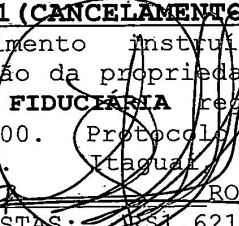
Bel. Renata Suzuki de Oliveira Soares
 Substituta do Titular
 Matr. 94/11.948 - CGJ/RJ
 2º Ofício de Itaguaí - RJ

AV9M24001 (CONSOLIDACAO DA PROPRIEDADE FIDUCIARIA)

Tendo em vista o procedimento para consolidação da propriedade fiduciária, contendo os seguintes documentos: **1)** Requerimento de 10/12/2025; **2)** Notificação Extrajudicial do RTD prenotações nºs 41.699 e 41.700, registradas sob os nºs 37.325 e 37.326, em 16/07/2025, desta Serventia (não localizados) e ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 03, 04 e 05/09/2025, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**. **3)** Guia de ITBI nº 1015225, devidamente quitada. **CEP: 23.812-201**, averbo a **CONSOLIDACAO DA PROPRIEDADE FIDUCIARIA** em favor do **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, que passa a figurar como proprietária do imóvel objeto desta. Avaliação Fiscal R\$1.031.933,00. Protocolo nº 63642, fls. 156v, do livro 1-C, de 10/12/2025. Itaguaí, 17 de dezembro de 2025. O OFICIAL  RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$1.986,22 - ryok/ldp. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EFAG 93468 CAS. Consulte em** <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

Bel. Renata Suzuki de Oliveira Soares
 Substituta do Titular
 Matr. 94/11.948 - CGJ/RJ
 2º Ofício de Itaguaí - RJ

AV10M24001 (CANCELAMENTO DA ALIENACAO FIDUCIARIA)

A requerimento instruído com documento hábil e em virtude da consolidação da propriedade fiduciária acima, averbo o **CANCELAMENTO DA ALIENACAO FIDUCIARIA** registrada sob o nº 04 desta. Base de Cálculo R\$800.000,00. Protocolo nº 63642, fls. 156v, do livro 1-C, de 10/12/2025. Itaguaí, 17 de dezembro de 2025. O OFICIAL  RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$1.621,15. lbg/ryok/ldp. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EFAG 93469 OGI. Consulte em** <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

Bel. Renata Suzuki de Oliveira Soares
 Substituta do Titular
 Matr. 94/11.948 - CGJ/RJ
 2º Ofício de Itaguaí - RJ



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EC24R-GKK6S-DYNPG-9LMUQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Ronaldo Moreira De Oliveira (CPF ***.891.336-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/EC24R-GKK6S-DYNPG-9LMUQ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>